

 기획재정부		보도자료	
보도일시	배포시	배포일시	2020. 8. 19.(수)
담당과장	기획재정부 부동산정책팀장 박진호 (044-215-2850)	담당자	이태윤 사무관(044-215-2851) 김애리 사무관(044-215-2852) 김경록 사무관(044-215-2853)
	기획재정부 거시분석팀장 임흥기 (044-215-2931)		이상홍 사무관(044-215-2932) 이유진 사무관(044-215-2933)
	국토교통부 주택정책과장 이명섭 (044-201-3317)		이중곤 사무관(044-201-3325)
	국토교통부 조사총괄과장 정승현 (044-201-3589)		신현성 사무관(044-201-3590)
	행정안전부 부동산세제과장 서정훈 (044-205-3831)		서은주 서기관(044-205-3834)
	금융위원회 금융정책과장 이동훈 (02-2100-2830)		최범석 사무관(02-2100-2836)
	국세청 부동산납세과장 김길용 (044-204-3401)		박현수 사무관(044-204-3417)
	경찰청 수사과장 손제한 (02-3150-2068)		김우석 경정(02-3150-2626)
	서울특별시 주택정책과장 김정호 (02-2133-7010)		강준령 팀장(02-2133-7012)
	금융감독원 은행감독국장 이준수 (02-3145-8020)		김형원 팀장(02-3145-8040)

제목 : 「제3차 부동산시장 점검 관계장관회의」 개최

□ 홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관은 8.19(수) 07:30 정부서울청사에서 「제3차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 개최하여 다음 안건에 대해 논의하였음

- ① 전월세전환율 조정 등 임대차 3법 후속조치 추진 계획
- ② 부동산 수급대책 후속조치 점검
- ③ 부동산시장 교란행위 점검 진행 현황 및 후속조치

※ [붙임1] 모두 발언
[붙임2] 회의 주요결과

□ 지금부터 제3차 부동산시장 점검 관계장관회의를 시작하겠습니다

<부동산시장 대책 국회 의결 및 공급대책 발표 등에 따른 시장 영향>

□ **부동산 수요관리대책**(6.17, 7.10 대책 등) 관련 법안이 시행되고, 동시에 서울권역 13.2만호 주택건설을 포함하는 **주택공급대책이 발표되면서 대책효과가 시차를 가지며 주택시장에 나타나고 있다고 판단됨**

① **매매시장**은 서울 지역의 상승세가 둔화 추세를 보이는 등 **7월에 비해 진정되는 모습**

- 매매시장의 수급상황을 나타내는 **서울아파트의 매매수급지수(감정원)가 8월 들어 하락**(수요 우위 약화)하기 시작하는 등 **매수세도 다소 약화**

* 서울아파트 매매수급지수(감정원, 0에 가까울수록 공급우위, 200에 가까울수록 수요우위)
: (20.7.1주)111.5 (2주)113.1, (3주)111.2, (4주)111.4, (8.1주)111.1, (2주)105.2

② **전세시장**은 '17.11~'19.8월까지 하락후 상승국면에 있으며, 금년 6월 이후 상승폭이 확대되는 등 **불안요인**이 있는 것으로 판단

* 서울 전세가격지수(감정원%): ('17.11)100.0, ('19.8)94.7, ('20.3)100.6, (6)101.0, (7)101.6
* 최근 서울 전세가 변동률(감정원%): (6.5주)0.10, (7.1주)0.10, (2)0.13, (3)0.12, (4)0.14, (8.1주)0.17, (2)0.14

(i) 이는 **법 시행전 미리 전세가격을 올려** 계약을 체결하면서 **가격 상승폭이 확대되고 계약갱신 예정에 따라 전세물량이 증개시장에서 줄어드는** 데 주로 기인

(ii) **전국 845만 임차가구의 많은 분들은 계약갱신의 혜택을 받을 수 있으나,** 이러한 과정에서 **가구분화, 결혼, 자녀교육 등으로 새로운 집을 구하시는 분들에게는 최근 전세가격 상승이 부담요인이 될 수 있다는 점에 대해 송구스럽게 생각**

(iii) 다만, **8.2주에는 8.1주 대비 전세가격 상승폭이 축소되는 등 조정되는 모습도 있어 시장상황을 좀 더 지켜볼 필요**

□ **현행 전세통계**는 집계방식의 한계로 임대차 3법으로 인한 **전세가격 안정효과**를 단기적으로 정확히 반영하는데 **일부 한계**가 있음

- 즉 **현행 전세통계는 확정일자를 받은 임차가구 등을 대상으로 하는 바, 관례상 계약갱신을 하는 임차가구는 별도의 확정일자를 받지 않는 경우가 많아 통계에 반영되지 않음을 감안할 필요**

☞ 전세시장 통계의 한계에 대해 관련 전문가 의견을 수렴, **신규와 갱신계약을 포괄할 수 있도록 통계조사 보완방안**을 신속히 검토할 예정

<전월세 전환율 조정 등 임대차 3법 후속조치 추진계획>

- **현행 4%인 월차임 전환율이 임차인의 월세전환 추세를 가속화하고 임차인의 부담을 가중시킬 수 있다는 지적 등을 감안하여, 월차임 전환율 하향조정을 추진**하기로 하였으며, 오늘 이를 논의함
 - 그 수준은 임차인의 전세대출금리, 임대인의 투자상품 수익률 및 주택담보 대출금리 등 **양측의 기회비용 등을 모두 고려하여 2.5%로 할 계획임**
 - * 전세대출 금리(% 시중) : (‘17.6월)3.08 (‘18.6월)3.03 (‘19.6월)2.94 (‘20.6월)2.26
 - * 투자상품 수익률(%) : (1년 만기 정기 예금)1.40 (국고채 10년)1.31
 - * 주택담보대출 금리(% 시중) : (‘17.6월)3.22 (‘18.6월)3.46 (‘19.6월)2.74 (‘20.6월)2.49
- 이와 더불어 임대차 3법 등 시행에 따라 **시행 과도기에 빚어질 수 있는 다양한 분쟁을 원활히 해결하기 위해 현재 6개인 분쟁조정위원회를 금년중 6개소 추가 설치**하고 **이후에도 확대해 나갈 계획**
- 또한, 허위의 계약갱신 거절로부터 **임차인을 보호**하기 위해 **퇴거한 이후에도 일정기간 동안 주택의 전입신고·확정일자 현황 등을 열람할 수 있도록 정보열람권을 확대**하겠음

<금일 회의 주요 논의 >

- 오늘 제3차 부동산시장 점검 관계장관회의에서는
 - ① **전월세 전환율 조정 등 임대차 3법 후속조치 추진계획**
 - ② **부동산 수급대책 후속조치 진행상황 점검**
 - ③ **부동산시장 교란행위 점검 진행현황과 후속조치**를 논의함
- ① 첫째, **전월세 전환율 조정 등 임대차 3법 후속조치 추진계획**은 앞서 말씀드린 바와 같음
- ② 두번째 안건은 **부동산 수급대책 후속조치 진행상황 점검**임

- (i) 먼저 조합원 여러분들이 **공공재건축**의 수익성 및 사업기대효과를 체감하실 수 있도록 금주중 「**공공정비사업 통합지원센터**(LH 용산특별본부내 위치)」를 개소, **무료 사전 컨설팅**을 봉다 체계적으로 제공할 예정
 - (ii) **공공재개발**은 많은 조합들의 적극적 추진 의사를 반영하여 **연내 사업지를 선정할 수 있도록 8월 주민방문설명회 추진, 9월 공모 실시**
 - (iii) 태릉골프장 등 신규택지 기반의 **대규모 사업지 광역교통대책**은 **금년중 주요내용에 대한 연구용역을 마무리하여 내년 1분기 대도시권광역교통위원회 심의**를 통해 **확정할 수 있도록 추진**
- ③ 세 번째 안건은 **부동산시장 교란행위 점검 진행현황 및 후속조치**임
- (i) 현재 **9억원 이상 고가거래** 중 미성년자 거래 등 **이상거래 의심건** (전주대비 약 400건 추가)과 **토지거래허가구역 및 수도권 주요과열지역 내 이상거래 의심건**(약 150건 추가)에 대한 **기획조사가 진행중**
 - (ii) 공인중개사법 개정안 시행(8.21일)에 맞춰 **중개사의 부당표시·광고** 등에 대해 **한국인터넷광고재단**을 통해 **모니터링**하고 불법행위에 대해서는 단호히 대처 예정

< 마무리 >

- 정부는 반드시 **주택시장의 불안심리가 안정되고 실수요자 중심으로 재편** 되도록 총력을 기울여 나가겠음
- 특히 금번 **확고한 정책의지** 하에 이미 발표해 드린 **수급대책**이 조기에 **가시적 성과를 내 주거안정**에 대한 **국민바람**이 더 **앞당겨 실현**될 수 있도록 모든 정책역량을 동원, **진력해 나가겠다**는 점을 다시 말씀드립니다.

□ **홍남기 부총리 겸 기획재정부 장관**은 「제3차 부동산시장 점검 관계장관회의」를 주재하고, 부동산정책대책 후속조치 진행상황 및 계획, 교란행위 차단 방안 등을 논의

○ 참석자*들은 부동산정책 진행상황을 점검·공유하고, 예상되는 시장교란행위 유형별 대응방안 등에 대해 심도있게 논의

* 참석자: 경제부총리(주재), 국토부장관, 금융위원장, 경제수석, 경찰청 차장, 행안부 차관, 서울시 행정2부시장, 금융감독원장

□ 개별안건과 관련하여 아래의 내용을 주로 논의

【 월차임 전환율 조정 등 임대차 3법 후속조치 추진계획】

○ 월차임 전환율이 변경된(16.11월) 이후 금리, 임대차시장 등이 크게 변화되어 금번에 월차임 전환율 개정이 필요하다고 참석자 모두 공감

- 월차임 전환율은 ①임차임과 임대인 양측을 균형되게 고려하고 ②월세로 전환하더라도 주거비 부담이 가중되지 않는 수준 등을 감안하여 2.5%로 결정

* 월차임전환율 : (현행 : 4.0%)기준금리(0.5%) + 3.5% → (개선 : 2.5%)기준금리(0.5%) + 2.0%

【 부동산정책 후속조치 진행상황 및 계획 】

○ 공공 정비사업 가속화 방안, 지분적립주택 도입 방안 및 신규택지 개발 선결과제 해결 방안 등 논의

- 공공재건축에 대한 이해도·참여도 제고를 위해 금주내 공공재건축 지원센터를 개소하고, 무료 사전 컨설팅 등 시행

- 지분적립주택은 생애최초 구입자, 신혼·청년 등 실수요자 내집 마련 부담 경감 원칙에서 지원요건 등을 조속 결정

- 신규택지 개발의 경우, 해당 택지 소재 기초지자체와 긴밀히 후속 논의 지속

【 부동산시장 교란행위 점검 진행현황 및 후속조치 】

- 국토부, 국세청, 경찰청 등 관련기관 중심으로 교란행위 의심 사례 집중조사 중
 - 부동산시장 교란행위 대응에 칸막이 없이 원팀으로 공조, 부동산시장 교란행위는 반드시 처벌된다는 엄정 인식 공유
 - 유관기관 간 조사·수사 정보를 유기적으로 공유·이관하여 8월말까지 조사 결과를 신속히 발표